

ОГЛАВЛЕНИЕ
БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
_____ Т. В. Борздова
« ____ » _____ 2014 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА
АНАЛИЗ РЫНКА КВАРТИР Г. МИНСКА И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ
ТЕНДЕНЦИИ ЕГО РАЗВИТИЯ

Выполнил
студент 5 курса
специальности «Менеджмент»

_____ В. С. Шабан

Научный руководитель
профессор кафедры управления недвижимостью,
канд. экон. наук, доцент

_____ В. Г. Булавко

Рецензент
доцент кафедры
экономики и управления бизнесом,
канд. экон. наук, доцент

_____ Н. Я. Кажуро

Ответственный за нормоконтроль
старший преподаватель

_____ Н. Н. Поснов

Минск 2014

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛЬЯ.....	5
1.1 Экономическая сущность анализа рынка недвижимости.....	5
1.2 Цели и направления анализа рынка жилья.....	13
ГЛАВА 2 ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ Г. МИНСКА.....	21
2.1 Особенности проведения анализа рынка жилья в г. Минске на современном этапе.....	21
2.2 Анализ рынка жилья г. Минска.....	26
2.3 Формирование целостной системы управления рынком жилья в г. Минске.....	34
ГЛАВА 3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ РЫНКА ЖИЛЬЯ В Г. МИНСКЕ.....	41
3.1 Критерии и показатели оценки прогноза рынка жилья.....	41
3.2 Разработка предложений по повышению уровня эффективности рынка жилья в г. Минске.....	44
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	46
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	48

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость составляет одну из основ национального богатства Беларуси. Анализ, оценка и прогноз развития рынка жилой недвижимости Минска будут в существенной степени определять как экономическое позиционирование региона в ряду других, так и обеспечивать условия для стабильного развития мегаполиса.

На протяжении как советской, так и постсоветской эпохи улучшение жилищных условий является одной из приоритетных потребностей населения. При этом на фоне относительной стабилизации общей социально-экономической ситуации значимость возможности удовлетворения данной потребности растет.

Структурная перестройка экономики, начавшаяся в начале 1990-х годов, создала предпосылки для формирования рыночных отношений во всех сферах хозяйственной деятельности: последовательная реализация политики приватизации привела к появлению частных владельцев прав собственности на объекты жилищного назначения. Законодательно обеспеченный процесс приватизации собственности на объекты жилой недвижимости стал основой для появления нового и уникального для Беларуси конца XX века товара – недвижимости, и возникновению рынка жилья.

Для абсолютного большинства граждан жилая недвижимость составляет, как правило, единственный реальный актив, поэтому адекватную оценку обеспеченности граждан минчан собственным жильем можно рассматривать как одну из основ их социально-экономической защищенности в условиях рынка. Проблема жилищного строительства является наиболее острой в социально-экономической сфере любого государства. В Минске решение жилищных проблем относится к приоритетным направлениям государственной политики.

Важность анализа и оценки состояния рынка недвижимости для успешного социально-экономического развития города Минска, необходимость практической реализации повышения эффективности функционирования жилищной системы региона на основе комплекса организационно-экономических и нормативно-правовых мер, обусловили актуальность выбранной темы, цель, задачи, структуру и содержание данной дипломной работы. Анализ рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид информационной деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

На современном этапе рынок жилья является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и несет особую социальную нагрузку.

Объектом исследования является рынок недвижимости как сложная саморегулируемая и управляемая система.

Предметом исследования являются структура, свойства и процессы функционирования рынка.

Цель исследования заключается в том, чтобы наиболее полно изучить специфику анализа рынка жилья, перспективы и тенденции ее развития в Минске.

Достижение указанной цели возможно посредством решения следующих задач:

- изучить историю, экономические и правовые основы анализа рынка жилья;
- проанализировать проведение анализа рынка жилья на современном этапе;
- рассмотреть основные проблемы, связанные с анализом на отечественном рынке жилья;
- выделить наиболее актуальные вопросы рынка жилья г. Минска;

В ходе исследования были изучены и проанализированы нормы кодексов и законов Республики Беларусь, особое внимание было уделено анализу статистической информации, размещенной на официальном сайте Национального статистического комитета Республики Беларусь, газеты «Недвижимость Белоруссии» различных учебников и методик и других источников статистической информации в сети Интернет.

Теоретическую основу исследования составили монографии, учебные пособия, аналитические статьи, комментарии законодательства и правоприменительной практики таких ученых, теоретиков, практикующих специалистов, а также представителей государственных органов, как Н.Н. Простолупов, В.Ф. Чигир, В.В. Подгруша, Г.А. Тосунян, С.П. Бондарович, И.А. Георгиев, А.В. Жук, С.М. Калиновский, Е.С. Озёров, И.С. Латышев и др.